

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית
ישיבה מספר: 201404 ביום חמישי תאריך 04/09/14 ט' אלול, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

גוב ארי צבי

ויצמן אהוד

כהן פאלי

ינקלביץ עדי

סגל:

עו"ד איתן בראש

שטרית דוד

בינט רותי

יונתן לובל

בן חמו זהבה

נעדרו

חברים:

חזות משה

מאיר בן הרוש

מאיר דהן

נציגים:

מלץ רפי

בן שבת אלי

ורד אדרי

אביעד אילנה

אזואלוס רפי

ענת קטן

משה עגימי

אריה הראל

ליטל שמואלי

תומר היימן

דן קוניאק

עדית בר יוסף

- ראש העיר ויו"ר הועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- היועץ המשפטי לועדה

- מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה

- מנהלת מדור תכנון עיר

- אדריכל העיר ומנהל מחלקת רישוי ופיקוח

- מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- נציג מ.מ.י.

- נציג מכבי אש

- מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

- נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג לשכת הבריאות הנפתית

- מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית

נציג רשות העתיקות

נציג משרד השיכון

ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית

- לשכת התכנון, מחוז מרכז

- צוות דרום, לשכת התכנון, מחוז מרכז

- נציגת שר הפנים

מס' דף: 2

1. אישור פרוטוקול מס' 201403 -
מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה: ההערות לפרוטוקול יוגשו בכתב.

2. **בקשה עקרונית לשימוש חורג מחנות למגורים:**
מדובר במבנה מגורים בית משותף ברח' העגור. בקומת הקרקע קיימות במבנה זה 3 חנויות. אחת החנויות משמשת כיום כיה"ד נפרדת מושכרת. בעקבות זימון לשימוע מבקש הבעלים לקבל אישור במסגרת שימוש חורג. לטענתו יש בידי הסכמת שכנים אם כי בעבר הוגשה התנגדות של נציג הבניין מסיבות בטיחותיות – חיבור גז פרוביזורי וכן מסיבות תפקודיות הדיירים משתמשים בקומת העמודים כחצר. מובא לדיון עקרוני מאחר וקיימות באזור חנויות נוספות, חלקן משמשות כחנויות וחלקן ריקות וכל החלטה בנדון עשויה להוות תקדים.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציג הבקשה באמצעות תכנית ומפרט את אשר נאמר לעיל ומציין כי הבקשה הינה בקשה עקרונית להפיכת חנות ליה"ד במסגרת שימוש חורג והבקשה נובעת מחוסר שימוש בנכס. שטח החנות 40 מ"ר עם יחידת שירותים המשמשת בפועל כיחידת דיור, מציין כי בעבר התקבלו התנגדויות שכנים ומהסיבות המפורטות לעיל שעיקרם סיבות בטיחותיות – חיבור גז פרוביזורי וסיבות תפקודיות הדיירים. כיום מוגשת הבקשה כבקשה עקרונית עם הסכמת שכנים המצ"ב.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מבקש לדעת באם מתקיימים כל התנאים להפיכת החנות ליחידת דיור לרבות מערכות ביוב, חשמל ועוד.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב כי ברמה העקרונית אין מניעה להפוך את החנות ליחידת דיור. ומציין כי היחידה קיימת בפועל לרבות חיבור לביוב וחשמל. מהנדס העיר מבהיר כי ההחלטה בנדון תהווה תקדים בעיר.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

אופי השכונה מבנין מגורים סגור עם מכולת המשרתת את המגורים במקום אולם כיום אין צורך במכולות שכונתיות. מצד אחר אנו עוסקים בפתרונות דיור. מבחינתו אם החנות יכולה לעמוד בסטנדרט ליחידת דיור אין לו מניעה לאשר הבקשה.

מר פאלי כהן, חבר הועדה:

מחדד דעתו של מהנדס העיר בדבר תקדים בעיר.

ינקלביץ עדי, חבר הועדה:

מבקש לוודא כי חתימת הדיירים על ההסכמה לבקשה תהינה של בעלי הזכויות בנכס ע"מ למנוע תביעות בעתיד.

מר יונתן לובל, אדריכל העיר:

החתימות שהתקבלו ייבדקו מול נסח טאבו.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מעדכן כי המבקש הינו אחד הדיירים בבניין. במידה והבקשה תאושר תהיה במסגרת שימוש חורג מהיתר לתקופה שתקבע הוועדה.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מס' דף 4:

מבקש לדעת באם נעשה הליך פרסומי לבקשה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב בשלילה. אנו דנים באישור עקרוני. במידה ותאושר הבקשה על המבקש להגיש בקשה בכתב לרבות פרסום בעיתונות.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

לאשר הבקשה באופן עקרוני ובתנאי להגשת תכניות לשימוש חורג ערוכים ע"י המורשה בחוק והשלמת הליך השימוש החורג ובתנאי הסכמה של הדיירים בבניין ובעלי הזכויות בנכס של הבית המשותף.

פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מספר: 201404 בתאריך
04/09/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	יב/מק/270	בקשה לפיצול חלקה ל - 3 יח"ד - 404-0119438	4944	9	9	6
2	404-0148981	יב/162/5 רח האורן תוספת זכויות	4941	243	247	7
3	404-0149518	יב/162/4 תוספת זכויות רח הגפן	4941	222	226	9
4	יב/מק/תח/9/181	תשריט איחוד וחלוקה להסדרת הגבול בין השכנים	5168	24	25	11

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: יב/מק/270**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014

שם: בקשה לפיצול חלקה ל - 3 יח"ד 404-0119438

שטח התוכנית: 2,185.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** מהצרי ישעיהו

♦ **מתכנן:** חגית פורת

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב החבצלת 7, שכונה: נאות אשכול, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4944

100,82,9

מטרת הדיון

הסבת התכנית לתכנית בסמכות ועדה מקומית

מטרת התכנית:

1. פיצול המחצית הצפונית של חלקה 9 לשני מגרשים.

2. חלוקה שווה בין שני חלקי חלקה 9 בהסכמת שכנים.

3. מגרש 9 ב הגדלת תכנית מ 30 אחוז המותרים ל 33 אחוז - העברת 3 אחוז מקומת א לקומת קרקע.

4. קביעת קווי בניין

5. הפקעה לצרכי צבור. שינוי ייעוד ממגורים א לשצ"פ על פי הקיים בשטח.

6. מתן זיקת הנאה לצורך כניסה לתא שטח 103.

המלצת המהנדס:

התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית ובעקבות אישור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה התכנית הוחזרה לוועדה המקומית להמשך הליכים בסמכות הועדה המקומית.

עיקרי התכנית: פיצול מגרש שיועד במקור ל-2 יחידות בקיר משותף, ל- 3 יח"ד במגרשים נפרדים.

כ"כ התכנית כוללת הסדרה סטטוטורית של דרך קיימת במסגרת הפקעה.

התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בניה. אי לכך התכנית הינה בסמכות מקומית.

על כן ממליץ לאשר את התכנית כתוכנית בסמכות מקומית ולהפקידה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו לעיל ומבהיר כי התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה ובעקבות הרפורמה החדשה (תיקון 101 לחוק התכנון והבניה) הבקשה הוחזרה לוועדה המקומית להמשיך הליך.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

להפקיד את התכנית כתכנית בסמכות מקומית.

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 404-0148981**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014

שם: יב/5/162 רח האורן תוספת זכויות

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

- ♦ **יזם/מגיש:** ליאת ליבו
- ♦ יוסף אזולאי
- ♦ אילה אליהו
- ♦ יוסי לוי
- ♦ נוראל נירי
- ♦ איריס סגיטל
- ♦ שלמה פריאנטי
- ♦ ארמון תורגמן
- ♦ תומר פדרמן
- ♦ **מתכנן:**
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב האורן 5, שכונה: רמות וייצמן, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4941
247-243, 297, 299,

מגרשים לתכנית: 218-221.142 בשלמותו מתכנית: יב/162

מטרת הדיון

הסבה לתכנית בניין עיר בסמכות ועדה מקומית

מטרת התכנית:

בקשה לתוספות בניה בבניה אחידה בגין תוספות בניה שבוצעו ללא היתר.

שינוי בקו בניין אחורי

הגדלת תכנית קרקע ל 10 יחידות צמודות קרקע.

תוספת שטחי בניה: 1. קומת קרקע סגירת חצר משק בחזית קדמית וקירוייה בגג רעפים. ותוספת חדר בחזית אחורית.

2. תוספת מרפסת גג ללא קירוי מעל החדר המוצע

המלצת המהנדס:

התכנית נדונה בוועדה המקומית כתכנית בסמכות מחוזית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה. בעקבות הרפורמה בחוק התכנון והבניה ואישור תיקון 101 לחוק התכנית עונה על הקריטריונים של תכנית בסמכות מקומית. עיקרי התכנית: תוספת שטח כולל של כ- 209 מ"ר ל- 10 יח"ד צמודות קרקע בבניה טורית. סה"כ תוספת ממוצעת ליח"ד כ- 21 מ"ר וסה"כ שטח כל יח"ד אחרי התוספת כ- 115 מ"ר. דהיינו אינו עולה על 140 מ"ר. על כן התכנית הינה בסמכות מקומית. אי לכך ממליץ לאשר התכנית ולהפקידה בכפוף למילוי דרישות הועדה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו לעיל.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
האם התוספת בחלק האחורי של המבנה והאם התוספות אחידות לכל המבנן?

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
משיב בחיוב.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
מבקש שכחלק מנספחי התב"ע יוגש נספח סניטרי.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

להפקיד את התכנית כתכנית בסמכות ועדה מקומית ובתנאי להגשת נספח סניטרי. במידה וקיימות תשתיות מים ו/או ביוב מתחת לתוספות המבוקשות, תנאי בתכנית הסדרת או העתקת התשתיות.

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: 404-0149518**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014

שם: יב/4/162 תוספת זכויות רח הגפן

שטח התוכנית: 1,083.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

- ♦ **יזם/מגיש:** אברהם אסחייק
- ♦ רונן בלומשטיין
- ♦ אביגדור גלם
- ♦ בת שבע יעקוביאן
- ♦ גואל מגן
- ♦ אידה מיכאלי
- ♦ מזל מלכא
- ♦ יוסף ספיר
- ♦ יהודית רוזמרין
- ♦ **מתכנן:** תומר פדרמן
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב הגפן, שכונה: רמות וייצמן, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4941

, 222-226

מטרת הדיון

הסבת התכנית לסמכות ועדה מקומית

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה הבאה להסדיר חריגות שבוצעו בפועל ללא היתר.

שינויים בקו בניין אחורי

הגדלת תכסית קרקע ל 10 יח"ד צמודי קרקע.

תוספת זכויות: 1. סגירת חצר משק וקירויה בגג רעפים בחזית קדמית אשר תחושב בשטח י השרות

2. תוספת חדר בחזית אחורית אשר תחושב בשטח עיקרי ויצירת מרפסת גג לא מקורה מעליה.

המלצת המהנדס:

התכנית נדונה בוועדה המקומית כתכנית בסמכות מחוזית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה. בעקבות הרפורמה בחוק התכנון והבניה ואישור תיקון 101 לחוק התכנית עונה על הקריטריונים של תכנית בסמכות מקומית.

עיקרי התכנית: תוספת שטח כולל של כ- 209 מ"ר ל- 10 יח"ד צמודות קרקע בבניה טורית. סה"כ תוספת ממוצעת ליח"ד כ- 21 מ"רוסה"כ שטח כל יח"ד אחרי התוספת כ-115 מ"ר

דהיינו אינו עולה על 140 מ"ר. על כן התכנית הינה בסמכות מקומית. אי לכך ממליץ לאשר התכנית ולהפקידה בכפוף למילוי דרישות הועדה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
מפרט המלצתו לעיל.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
האם התוספת בחלק האחורי של המבנה והאם התוספות אחידות לכל המבנה?

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
משיב בחיוב.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
מבקש שכחלק מנספחי התב"ע יוגש נספח סניטרי.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

להפקיד את התכנית כתכנית בסמכות ועדה מקומית ובתנאי להגשת נספח סניטרי. במידה וקיימות תשתיות מים ו/או ביוב מתחת לתוספות המבוקשות, יש להסדיר ו/או להעתיק את התשתיות כתנאי לאישור התכנית.

סעיף: 4 | **תשריט איחוד וחלוקה: יב/מק/תח/181/9**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014

שם: תשריט איחוד וחלוקה להסדרת הגבול בין השכנים

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** מנהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב הבשן, שכונה: נאות שז"ר, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5168

, 24-25

מטרת הדיון

אישור התשריט

מטרת התכנית:

הסדרת גבולות החלקות 24 ו 24 בגוש 5168 בשכונת נאות שזר

המלצת המהנדס:

מדובר בהתאמת גבולות בין שני מגרשים ברח' הבשן פינת הגלעד במסגרת תשריט איחוד וחלוקה.

השינוי המהותי הינו בהזזת הגבול בין שני המגרשים עפ"י המצב הקיים בשטח.

התשריט חתום ע"י ממ"י.

מומלץ לאשר התשריט.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו לעיל ומציין שאישור זה נדרש לצורך רישום המגרש.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר התשריט

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
13	חבלבל 12 יבנה	בן סימון יניב		78	4944	02/09/12	20120320	1
15	העמל יבנה	בייקדי אברי		27	3514	00/00/00	20110280	2
17	ז'בוטינסקי יבנה	עירית יבנה		88	5181	00/00/00	20140306	3
20	הצבעוני 14 יבנה	בוזגלו שרה		6	4943	00/00/00	20130105	4
21	שידלובסקי 15 יבנה	יחזקאל אהרון (כמיפרוד) דבקים בע"מ	2040	3	5737	00/00/00	20140174	5

מספר בקשה: 20120320	תיק בניין: 663000
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014	

סעיף 1:

מבקש:

• בן סימון יניב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חבלבל 12 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4944 חלקה: 78

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף סגירת קומת עמודים

שכונה: נאות אשכול

שטח שירות	שטח עיקרי
23.23	131.79

מהות הבקשה

סגירת קומת עמודים כחלק מהדירה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					131.79	153.24	מגורים		
			12.50				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			10.73				אחסנה		
			23.23		131.79	153.24			
			23.23		285.03				סה"כ:

%בניה: 0.00%

הערות בדיקה:

- מתאים ל ת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור
 הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 201304 בתאריך 11.9.13 והוחלט: "לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה וחתימה על הסכם להמרת שטחים בתיאום עם הלשכה המשפטית שיכלול תשריט ערוך בידי מודד מוסמך"
 הבקשה מובאת לחידוש החלטה לאחר הכנת התשריט וחתימת הבעלים.

המלצות:

לאשר בתנאי הערות המחלקה

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה מיקום הבקשה ע"ג תכנית ומציין כי הבקשה הנ"ל אושרה בעבר וכעת מוגשת שוב לחידוש החלטה.
 מתזכר כי במקום נערך תשריט ע"י מודד מוסמך ובו נעשתה המרת שטחים כאשר בחלק מהמגרש עובר כביש, אנו מפקיעים שטח זה ובתמורה ניתן לו שטח שווה ערך חלופי.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה ובתנאי מילוי דרישות הועדה

גליון דרישות

-----תנאי למתן היתר-----

-פירוק מדרגות חיצוניות

ת. השלמה

- תיקונים ע"ג התכנית-----
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
 - יש להשלים חתימה מודד ע"ג התכנית
 - יש לציין כל הריסות בתכנית
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
 - הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- תשלומים-----
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת , שמירה על תקינות המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.
 - חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
 - תשלום אגרות והיטלים.
 - בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה: 20110280 תיק בניין: 620900

סעיף 2:

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014

מבקש:

• בייקדי אברי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העמל יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 27 יעוד: תעשייה;

גוש: 5167 חלקה: 16 יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/189

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלאכה שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לרישיון עסק - פאב "צ'ילאאוט"

שכונה: אזור המלאכה

הערות בדיקה:

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין יעוד המבנה במקום מותר מלאכה מבקשים מסחר, בעבר נעשה פרסום והועברה הודעה לגובלים לא התקבלו התנגדויות ושולמה השבחה ע"ס 12,050 ₪ עד 15.11.13.

- כעת מובא לדיון נוסף בועדה עקב פקיעת תוקף השימוש החורג.

- פרסום נעשה שוב ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות:

בעבר אושר שימוש חורג לשנתיים שבינתיים פגו.

מבקשים אישור חורג מחדש לשימוש במקום כפאב. נעשה פרסום בעתונות ולא התקבלו התנגדויות. ממליץ לאשר הבקשה בכפוף לתשלום השבחה לתקופה רצופה מתום התקופה הקודמת.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו לעיל.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מעדכן כי המקום מדי פעם נסגר ע"י משטרת ישראל בשל אלימות במקום ובכל מקרה ככל שתאושר הבקשה יידרש להוצאת רישיון עסק.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה לשנתיים לשימוש חורג ובכפוף לתשלום היטל השבחה לתקופה רצופה מתום התקופה הקודמת.

גליון דרישות

הצגת תרשים סביבה (או תכנית תקפה אחרת) שיכלול שמות רחובות, נקודות ציון בולטות וגבול התכנית.

ת. השלמה

מילוי טבלת השטחים כנדרש כלומר :
ציון גודל מדויק של מבנים קיימים, מבנים להריסה ומבנים מבוקשים.
סימון המרחקים בין כל המבנים, כולל ציון קווי בנין.
יש לצרף דו"ח פיקוח של מחלקת הפיקוח במידה וקיים הליך משפטי.
ציון מספרי גוש וחלקה.
יש לצרף העתק מההודעות והפרסומים עפ"י סעיף 149 (א) לחוק ובהם :
ב. הצהרה על תליית מודעה
ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
-יש להשלים דרישות עפ"י שימוש חורג .
-אישור מנהל מקרקעי ישראל.
-אישור משטרה.
-תשלום אגרות והיטלים
-תשלום היטל השבחה
-דוח ממחלקת הפיקוח העירוני להתנהלות העסק
-בודקת- גלית ונה

מספר בקשה: 20140306	תיק בניין: 652200
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014	

סעיף 3:

מבקש:

✦ עיריית יבנה

בזק הבקשה:

✦ נרקיס איטח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5181 חלקה: 88

שימוש עיקרי: תאור בקשה

בית ספר בניה חדשה

שכונה: נוה אילן

שטח עיקרי: 1161.98
שטח שירות: 235.28

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

**בניית בי"ס לחינוך מיוחד - שש כיתות לימוד בנייה קונבנציונלית
בניית כיתת גן לחינוך מיוחד בנייה קונבנציונלית**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					1161.98		ציבורי		
			167.74				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			67.54				מבואות וחדרי מדרגות		
			235.28		1161.98				
סה"כ:			235.28		1161.98				
%בניה: 0.00%			235.28		1161.98				

הערות בדיקה:

בניית בית ספר וגן חדשים לחינוך מיוחד בן שש כיתות לימוד, קומה אחת, בנייה קונבנציונלית. הבנייה מיועדת להיבנות על מגרש 18 שבו בנוי מעון יום לקשיש.

ה מ ל צ ו ת:

מדובר במבנה לבי"ס לחינוך מיוחד הכולל 6 כיתות לימוד עם אופציה לתוספת בעתיד של עוד 4 כיתות. מבנה חד קומתי אם כי התכנון נעשה באופן שיכול לשאת בעתיד קומה נוספת. סה"כ שטח בית הספר 1056 מ"ר. בסמוך לגן בחזית מתוכננת גם כיתת גן ילדים לחינוך מיוחד.

ממליץ לאשר הבקשה לשני המבנים עם אפשרות לחלוקה לשני היתרים נפרדים ע"מ לא להתלות איכלוס ו/או בינוי של אחד המוסדות במשנהו, הכל בכפוף למילוי דרישות הועדה והערות המחלקה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* בשלב זה הגיע היועץ המשפטי, עו"ד איתן בראש.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה תכניות באמצעות מצגת ומבהיר: מדובר בבית ספר לחינוך מיוחד. הפרוגרמה כוללת 6 כיתות לימוד עם אופציה לתוספת 4 כיתות בעתיד וכן גן ילדים בכניסה למתחם. מיקומו על רח' ז'בוטינסקי בסמוך לבית הקשישים הרח' נורית. בית הספר מתוכנן כמבנה חד קומתי כאשר בתכנונו יכול לשאת קומה נוספת.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
מוסיף כי כל כיתה תאוכלס במקסימום 8 ילדים כך שכל ביה"ס סה"כ כ- 48 תלמידים.

מר אהוד ויצמן, חבר הועדה:
היכן נמצאים תלמידים אלו כיום ומנין התקציב?

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
משיב כי רובם לומדים מחוץ לעיר ולענין התקצוב משרד החינוך יממן חלק והעירייה תשלם.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת
לאשר הבקשה לשני המבנים: בית הספר וגן הילדים ובתנאי לפיצול הבקשה לשני היתרים נפרדים ובכפוף למילוי דרישות הועדה והערות המחלקה

ת. השלמה

גליון דרישות

*****הערות ע"ג תכנית*****

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה והערות ע"ג התכנית.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.
- יש להראות פתרון להצבת י"ח מ"א על הגג
- יש להציג פרטים הבאים: חיפוי אבן, פתחים בגג, אלומיניום, איטום בגג וכו'.
- יש לפרט מידות כלליות, מידות גושים, מידות פתחים ומפלסים.
- יש לתת פתרון להצבת י"ח מ"א והסתרתם.
- יש לתקן טבלת שטחים וחישוב השטחים בהתאם להערות ע"ג התכנית.
- יש להראות חזיתות וחתכים עד גבול מגרש כולל קוי בנין וגדרות.
- יש לספק פתרונות חניה שישירתו את המוסד הלימודי ולאשרם מול מוטי לוי.
- יש להראות חזיתות וחתכים כולל ק.ק.ט.ק.ק.מתוכנן
- יש לוודא שקיים תאום מלא בין החזיתות והחתכים לבין התכנית.
- *****אישורים ומסמכים להוצאת היתר*****
- אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכלית הנוף מטעם העירייה -אסתי ערמון.
- אישור יועץ תנועה והגשת מאזן חניה שיאושר ע"י מוטי לוי.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה ובדיקת איטום המעטפת והגגות.
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי) ואישורו ע"י תאגיד מי יבנה ומנהל מח' תשתיות .
- אישור חברת חשמל
- אישור חב' הכבלים+הוט.
- אישור בזק.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור מכבי אש ובטיחות.

- אישור הג"א לממ"ס
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד החינוך.
- אישור איכות הסביבה.
- הגשת טופס הצהרה לכמות פסולת בניין בתיאום עם איכות הסביבה.
- במידה ויידרש צובר גז יש לקבל את אישור משרד הכלכלה.
- הדמיה ממוחשבת.
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות בפורמט PDF,DWG
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת +חישוב כמויות על גבי טופס.
- *****תנאים בהיתר*****
- בתנאי הוצאת טופס 4.
- *****תנאים לטופס 4*****
- בתנאי מילוי דרישות בטיחות וכיבוי אש.
- בתנאי מילוי דרישות חשמל,בזק וחברת הכבלים.
- בתנאי מילוי דרישות יועץ נגישות.
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד מי יבנה.
- בתנאי מילוי דרישות הג"א.
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת.
- בתנאי עריכת בדיקות אטימות מקלט לפי תקן ישראלי מס' 4577
- אישור אג"ף שפ"ע לביצוע נושא אצירת האשפה וההבטים הסביבתיים.
- בתנאי מת"י לעמידה בתקני חיפוי אבן.
- יש להציג קבלות על פינוי פסולת לאתר מורשה.
- בתנאי הגשת תכניות אז-מייד עם קבצים בפורמט PDF,DWG
- אישור משרד הבריאות לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות המים.
- בתנאי ביצוע פיתוח וחניה עפ"י תכניות פיתוח מאושרות ע"י העירייה.
- בתנאי הגשת תכניות אז-מייד עם קבצים בפורמט PDF,DWG
- *****תנאים לתחילת עבודה באתר*****
- הגשת תכנית התארגנות באתר ואישורה ע"י אגף הנדסה.
- אישור חומרי הגמר לרבות דוגמאות ופרטים ע"י אדריכל העיר.
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.
- בודקת-נרקיס איטח

מבקש:

♦ **בוזגלו שרה**

♦ בוזגלו שלום

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הצבעוני 14 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4943 חלקה: 6

שימוש עיקרי תאור בקשה

צמודי קרקע שנוי + תוספת

מהות הבקשה

תכנית תוספת ושינויים לבית קיים + הריסת מבנים לא חוקיים בשטח + העברת שטח מקומה א' לקומת הקרקע + הקלה באחוזי התכנית

שכונה: נאות אשכול

הערות בדיקה:

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין אחוזי תכנית, מותר % 30 מבקשים מבקשים % 38.59 לא עוברים את % 50 המותרים. -נעשה פרסום, ולא היו התנגדויות.

הבקשה הובאו בוועדה קודמת ואושרה מובאת שוב לחידוש החלטה

המלצות:

מאחר ופג תוקף ההחלטה להקלה ממליץ לחדש את ההחלטה ולאשר הבקשה בתנאי הערות המחלקה.

היתר יינתן לאחר הסרת כל חריגות הבניה והריסת המבנים המיועדים להריסה.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה להוצאת היתר לשינויים ובתנאי להסרת כל חריגות הבניה והריסת המבנים המיועדים להריסה ומילוי דרישות הועדה

גליון דרישות

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה

על תקינות המדרכה.

-כתב התחייבות לתשלום אגרות והיטלים

- תשלום אגרות והיטלים.

- תשלום היטל השבחה.

ת. השלמה

מספר בקשה: 20140174	תיק בניין: 609500
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201404 בתאריך: 04/09/2014	

סעיף 5:

מבקש:

♦ יחזקאל אהרון (כמיפרוד) דבקים בע"מ

בודק הבקשה:

♦ אפרת יפרח
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שידלובסקי 15 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5737 חלקה: 3 מגרש: 2040 יעוד: תעשייה;

גוש: 4921 חלקה: 10 מגרש: 2039 יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/222 יב/222/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שנוי + תוספת

מהות הבקשה

שינוי חזיתות+ הרחבת סככת הצללה והזזת מיכל מים קיים

שכונה: אזור התעשייה

הערות בדיקה:

-מתאים ל ת.ב.ע החלה על האזור לעניין התוספת.

-מיכל המים מתוכנן מעבר לקו בניין, לא ניתן לאשרו מאחר ונמצא מחוץ לקוי בנין.

-הבניה המבוקשת (סככת הצללה) נמצאים בתחום קו הבניה 150 מ' ממרכז הכביש המהיר.

-יש להוריד סככה מערבית ראה עג" תכנית.

- יש לפרט השימוש המבוקש כמפעל דבקים ולתקן במהות הבקשה.

המלצות:

מדובר במבנה של מפעל פלסטו שק באיזור התעשייה ברח' שידלובסקי פינת פראן.

המפעל החליף בעלים ומבוקש שימוש כמפעל דבקים.

מבקשים להוסיף סככה בשטח של כ- 250 מ"ר בחזית האחורית עבור קירווי באיזור הפריקה

וטעינה. כ"כ מבקשים להעביר בריכת אגירה למים וחדר משאבות הקיימים ללא היתר לפינת

המגרש הצפון מערבית. גובה הבריכה כ- 9 מ'.

ממליץ לאשר הבקשה בכפוף להגשת נספח תנועה וחנייה עפ"י התקן (נדרשים כ- 33 חניות),

בתנאי פירוק חממות האחסנה בחזית האחורית, בתנאי הסדרת חוקיות המעבר בין שני

המגרשים.

באשר לבריכה מומלץ לאשר כבריכה תת קרקעית ו/או לחילופין בתנאי שגובה הבריכה לא

יעלה על 3 מ', ובתנאי הערות המחלקה. כ"כ ממליץ לדרוש חידוש התחזוקה של הפיתוח.

מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לדחות את הדיון בבקשה עד להגשת תסקיר השפעה על הסביבה באישור המשרד להגנת

הסביבה.

גליון דרישות

ת. השלמה

----- תיקון תכנית -----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה. :
 - 1. תיקון חישוב שטחים וטבלה בהתאמה להיתר, וכן חסרים חישובי שטחים.
 - 2. סימון קו בניין ע"ג תכנית-100 המטר מאמצע כביש 4
 - 3. לצרף תרשים סביבה עם שמות רחובות
 - 4. להוסיף שרשרת מידות+ שינויים בפתחים בהתאם להיתר
 - 5. להוסיף פרטים: מיכל מים ופרוט חדר משאבות, סככה, עמדת טעינה
 - 6. גימור חזיתות בתאום עם יונתן לובל
 - 7. סימון קוי בנין ע"י מודד
 - 8. יש להראות מיכל כולל חזיתות וחתכים .
- אישורים -----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
 - ע"ג תכנית העמדה.
 - הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
 - דרוש נסח טאבו לשתי החלקות או חוזה רכישה
 - הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית גם לרצועת המגרש שנוספה.
 - הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
 - הצגת אישור מכבי אש
 - עיצוב בתאום עם אדריכל העיר
 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - הצגת אישור יועץ בטיחות.
 - הצגת אישור יועץ נגישות.
 - מאזן חניות שיוכן ע"י יועץ תנועה ובתיאום עם העיריה.
 - דוח מפקח על הבניה לתיאום מצב קיים
- תשלומים -----
- תשלום אגרות והיטלים.
 - ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פנוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
 - בודקת: יפרח אפרת

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201404 מיום 04/09/14

חתימות
~~~~~

חתימת מהנדס העיר      חתימת היועץ המשפטי      חתימת יו"ר הועדה